

COMUNE DI ZUGLIANO  
PROVINCIA DI VICENZA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO "LA VALLETTA "

IL TECNICO:

Geom.Giuliano Zambon

Arch. Silvia Fabian

IL COMMITTENTE:

Schio, 15.05. 2018.

#### Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

La presente normativa contiene le prescrizioni particolari per l'utilizzo e l'edificazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Piano Particolareggiato La Valletta" in Comune di Zugliano. Per tutto quanto non compreso nelle presenti Norme, si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I. e al Regolamento Edilizio e in particolare devono intendersi consentiti tutti gli interventi previsti dalle Norme Tecniche Operative del P.I. e dal Regolamento Edilizio se non esplicitamente vietati o diversamente regolamentati dalle presenti.

#### Art. 2 - INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi nell'area in oggetto verranno attuati mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri riassunti nella tabella di cui all'art. 4 e delle indicazioni previsti nelle presenti Norme.

I progetti degli edifici dovranno inoltre tenere conto di quanto contenuto nelle tavole di progetto e negli studi allegati al presente Piano Particolareggiato quali la relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica.

Nella tavola di progetto n. 3 del Piano Particolareggiato è identificato il limite di edificazione fuori terra dove, nel rispetto di tutte le normative, devono essere collocate le costruzioni e devono altresì risultare inserite le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra.

#### Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dell'area è *servizi ed attrezzature*.

I nuovi spazi da adibire a standard, devono essere reperiti nell'ambito della superficie di pertinenza del lotto oggetto d'intervento.

#### Art. 4 – PARAMETRI EDIFICATORI

La superficie fondiaria del Piano di lottizzazione è pari a mq 12'757,55. I parametri urbanistici e la destinazione d'uso relativi al lotto sono riassunti nella tabella che segue:

Superficie fondiaria mq 12'757,55

Rapporto massimo di copertura per strutture fisse 10% pari a mq 1'275,75;

Rapporto massimo di copertura per strutture mobili 10% pari a mq 1'275,75

Altezza massima 7,00;

In fase di progetto, nel caso in cui, la superficie da destinare a strutture mobile fosse completamente utilizzata e la parte destinata a struttura fissa fosse in parte ancora disponibile potrà essere utilizzata quest'ultima anche per le strutture mobili.

Per tutte le aree previste nel presente articolo, nei limiti dei parametri stabiliti per ogni singola zona, è sempre consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode, la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, sala riunioni e simili, convitti, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito atrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

L'edificazione fuori terra dovrà rispettare i limiti individuati come "sagoma massima realizzabile" nella tavola 3 del Piano Particolareggiato, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito dal P.I.

#### Art. 5 - COSTRUZIONI INTERRATE ED ACCESSORIE

Tutte le costruzioni interrato, ossia poste ad una quota inferiore a quella del piano di campagna e dai riporti di terreno obbligatori indicati nella tavola n° 5 sezioni del Piano Particolareggiato, non concorrono nel calcolo dei volumi e sono regolamentate dalla normativa contenute nelle N.T.O. del Piano degli Interventi.

È sempre consentita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, la costruzione di parti interrato fatti salvi i limiti previsti all'art. 17 relativi alla massima impermeabilizzazione dell'area. Non sono consentite costruzioni accessorie non collegate al fabbricato principale.

#### Art. 6 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO/PRIVATO

Ai sensi della L. 122/89, all'interno del lotto dovrà essere ricavata un'area a parcheggio pubblico e privato, di almeno 1.00 m<sup>2</sup> ogni 10.00 m<sup>3</sup> di costruzione; tale area dovrà essere indicata negli elaborati di progetto.

#### Art. 7 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Valgono le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 503 del 24 luglio '96 di cui alla Legge n. 13 del 9 gennaio '89 e successive disposizioni.

La tavola n. 6 illustra come i percorsi esterni opere di pertinenza del P.P. sino conformi alle disposizioni di legge.

La dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche nelle costruzioni andrà allegata, contestualmente alla richiesta di permesso a costruire allegando opportuni elaborati grafici.

#### Art. 8 – TIPOLOGIA

Con il termine "tipologia" si intende il complesso di indirizzi e di prescrizioni da osservare durante la progettazione dei fabbricati nelle aree del presente piano particolareggiato. Dalle NTO del piano degli interventi si rilevano solo indicazioni di carattere generale come risulta nell'art. 4 sopra citato. I manufatti costruiti nella presente zona dovranno essere conformi al prontuario tecnico allegato A al P.I.

#### Art. 9 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati è pari a 7,00 ml. misurati alla media della copertura finita. La quota di riferimento viene riferita alla media del dell'area circostante calcolata secondo le indicazioni contenute nel P.I.

Ai fini dell'individuazione della quota massima per il calcolo dell'altezza dei fabbricati e dei volumi edificabili si farà riferimento a quanto indicato nella tavola n. 5 sezioni.

#### Art. 10 - DISTANZE

Le costruzioni all'interno del P.P. dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) distanza dai confini di proprietà: la distanza dai confini di proprietà private non deve essere inferiore a 5.00 ml.; è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio previa presentazione di un progetto unitario fra i proprietari dei due lotti; è consentita l'edificazione ai limiti di proprietà previo assenso del proprietario confinante, da registrarsi e trasciversi nei Registri Immobiliari;
- b) distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a 10.00 ml., anche quando una parete sola sia finestrata;

#### Art. 11 – COPERTURE

Le coperture potranno essere indifferentemente a falde, o piana con soprastante giardino pensile.

In ogni caso il progetto dovrà prevedere l'integrazione dei sistemi di captazione dell'energia solare in modo da evitare la realizzazione di castelli metallici soprastanti le falde di copertura. Nel caso di coperture piane dovranno essere adottati accorgimenti per mascherare la presenza degli elementi a sostegno dei pannelli (parapetti, schermature o altro).

#### Art. 12 - FINESTRE E FORI

Non sono imposte misure o rapporti altezza/larghezza nella realizzazione dei fori.

I telai potranno essere in legno, metallo o materiale metallo. Sono vietati gli infissi in

metallo con finitura anodizzata o simili e in plastica. Le eventuali inferriate, in semplici barrette di ferro tondo o quadro, dovranno avere una maglia con passo derivato dalla partitura del foro.

I portoncini di ingresso dovranno essere semplici e preferibilmente dello stesso materiale degli altri serramenti esterni, eventualmente con specchiatura in vetro anti-sfondamento protetta da semplice inferriata.

Gli oscuri potranno essere scorrevoli con guida inferiore o superiore ad incasso oppure ad ante.

#### Art. 13 - SPORTI DI GRONDA, GRONDAIE E PLUVIALI

Lo sporto di gronda può essere realizzato in legno, in calcestruzzo intonacato o con altri materiali conseguenti alla tecnologia costruttiva usata per il fabbricato.

Lo sporto di gronda non viene computato fino alla misura massima di ml 1,5.

Per sporti superiori a tale limite viene computata la sola parte eccedente sia ai fini della superficie coperta e del volume che ai fini delle distanze.

Le grondaie ed i pluviali, se esterni, dovranno essere preferibilmente in metallo verniciato, in rame o in acciaio zincato e verniciato; dovranno, altresì, terminare in apposito pozzetto interrato collegato al sistema di dispersione delle acque meteoriche.

Le acque meteoriche dei percorsi sia pedonali che carrabili dovranno recapitare nella linea di raccolta realizzata, così come previsto nella tavola n. 7 del Piano e nello Studio di compatibilità idraulica a firma del dr. Geologo Bertolin Andrea.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del bacino di infiltrazione, dei pozzetti di ispezione, dei pozzi perdenti e del dissabbiatore è a carico della società che gestisce il centro sportivo.

#### Art. 14 - LUCERNAI

Sono consentiti lucernai a filo di falda, che consentano sia l'ispezionabilità del tetto che l'illuminazione dei sottotetti;

Nei locali abitabili la finestratura mediante lucernai inclinati può essere integrativa di quella a parete (non più del 50% del totale); quest'ultima deve essere collocata in modo che il bordo superiore sia ad una quota di almeno 1.80 ml. dal pavimento ed inoltre consenta la visione orizzontale all'esterno anche alla persona seduta. Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.

#### Art. 15 - COMIGNOLI

Dovranno preferibilmente essere in muratura intonacata, cls a vista o in metallo.

Sono vietati quelli in fibrocemento, P.V.C. o simili lasciati a vista.

Collocazione, forma e dimensioni dei comignoli devono assicurare la corretta evacuazione dei prodotti della combustione, anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli, impedendo la penetrazione nel camino della pioggia e della neve e senza arrecare molestia al vicinato.

A tal fine l'espulsione dei prodotti deve avvenire sopra il manto del tetto alla quota prescritta dalla norma UNI 7129 e lontano da aperture finestrate;

#### Art. 16 - MATERIALI DI FINITURA ESTERNI

Tutti i fabbricati devono essere adeguatamente finiti in tutte le loro parti esterne.

Potranno essere utilizzati intonaci di ogni tipo, finiture a vista anche adottando materiali e tecnologie avanzate. Potranno essere realizzate anche superfici con mattoni a vista oppure in pietra, in qualsiasi rapporto con la superficie da costruire, nonché calcestruzzo in opera a vista. Sono vietati i rivestimenti in piastrelle di ceramica incollate direttamente alla muratura. E' invece consentito l'uso di materiali ceramici o in cotto per la formazione di pareti ventilate.

E' consentito l'inserimento di particolari elementi costruttivi quali lesene, angolature, pilastri, spalle, trabeazioni di fori, etc.

#### Art. 17 - SPAZI SCOPERTI - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

La sistemazione esterna dovrà essere prevista nel progetto presentato per ottenere il provvedimento abilitativo, dovrà essere inserita su apposita planimetria e dovrà comprendere anche la recinzione, gli accessi carraio e pedonale (se previsto), i manufatti tecnologici e quanto altro necessario al futuro utilizzo del fabbricato. Nel caso per ragioni di organizzazione del cantiere si preferisca ottenere un provvedimento autorizzativo distinto per la recinzione, questa dovrà comunque essere rappresentata nel progetto del fabbricato, a titolo indicativo e a dimostrazione della effettiva possibilità di una ottimale realizzazione. L'istanza definitiva potrà prevedere anche soluzioni tecniche diverse da quella inizialmente prevista, purché funzionali.

Gli spazi di sosta e manovra per gli autoveicoli (eventualmente con esclusione delle rampe e dei percorsi al livello interrato) dovranno preferibilmente essere pavimentati in materiale permeabile (grigliato, lastricato ecc.); La superficie permeabile dovrà comunque essere pari ad almeno il 25% della superficie del lotto. In particolare si richiama il contenuto dell'art. 7 delle N.T.O. del P.I.

#### Art. 18 - RECINZIONI E PASSI CARRAI

Le recinzioni dovranno presentare un'altezza massima di 1.50 ml. rispetto al livello della quota del terreno di progetto e potranno essere realizzate in materiali di qualsiasi natura purché coerenti con la tecnologia costruttiva e l'immagine del fabbricato. L'altezza della parte cieca non potrà eccedere cm 50 misurati dal lato con la quota altimetrica più alta. La parte trasparente potrà essere accecata con cortine vegetali di altezza non eccedente i 1,80 ml. E' consentita la realizzazione di porzioni completamente cieche per particolari esigenze architettoniche e in corrispondenza degli accessi per alloggiare vani tecnici, terminali di impianti, cassette per posta o altri accessori.

I portoni o cancelli degli accessi carrai e pedonali dovranno essere in sintonia con la tipologia usata per la recinzione.

Le rampe di discesa ai garage interrati devono essere tenute a non meno di 5 ml. dal ciglio della strada.

I portoni o cancelli degli accessi carrai dovranno essere posizionati come indicato nella tavola 4 del Piano di Lottizzazione.

È consentito non realizzare alcuna opera di recinzione, salvo l'obbligo di mantenere il cordolo in cls a delimitazione del marciapiede.

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area (es. presenza di animali, aree di gioco, etc.). Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga motivata da ragioni oggettive.

I cancelli, se motorizzati, dovranno soddisfare i requisiti di sicurezza della norma UNI 8612.

#### Art. 19 - VEGETAZIONI INTERNE

Le aree esterne circostanti ai fabbricati, non pavimentate, dovranno essere destinate a giardino, eventualmente arborato.

Per la sistemazione delle aree a giardino dovranno essere preferite le essenze locali, soprattutto nel caso di alberi di medio ed alto fusto. Ad esclusione degli arbusti di piccole dimensioni, la distanza minima degli alberi dagli edifici viene fissata in 3.00 ml. mentre per le distanze dai confini vanno rispettate le indicazioni del Codice

Civile.

Per i cespugli e le siepi di recinzione e di schermatura verso strada dovranno essere impiegate preferibilmente essenze autoctone. Sono consigliate le seguenti:  
1 Buxus sempervirens (bosso) ; Carpinus betulus (carpino) ; Crataegus oxiacantha (biancospino); Laurus nobilis (alloro) ; Ligustrum vulgare (ligustro); Prunus laurocerasus (lauro lauroceraso); Prunus spinosa (prugnolo); Jasminum in genere (tutte le varietà di gelsomino)

#### Art. 20 - ATTUAZIONE E VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. E' consentito in fase di esecuzione, mediante il rilascio di un nuovo permesso di costruire, apportare varianti non sostanziali al Permesso delle opere di urbanizzazione, che non comportino modificazioni planimetriche tali da alterare le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici oppure consistano in opere richieste dagli Enti Gestori delle reti di servizio. Le varianti alle reti tecnologiche devono essere autorizzate dagli enti gestori, o definite su richiesta degli enti gestori stessi. Le varianti che non rientrano tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Particolareggiato.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione e del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione. Ogni domanda di Permesso di Costruire dovrà essere corredata da una planimetria del piano particolareggiato, aggiornata con tutti i dati edilizio-urbanistici, lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche e aggiornamento del computo metrico estimativo delle opere.

Schio, 19,06,2017.